

## **2 Anlegerwohnungen in einem sanierten Zinshaus**



**Objektnummer: 2533/6791**

**Eine Immobilie von Börner Ihr Hausmakler GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                          |
|--------------------------------------|--------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich               |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1230 Wien                |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1907                     |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed |
| <b>Alter:</b>                        | Altbau                   |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 89,54 m²                 |
| <b>Gesamtfläche:</b>                 | 98,34 m²                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 124,30 kWh / m² * a    |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | D 1,84                   |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 160.000,00 €             |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 144,79 €                 |
| <b>USt.:</b>                         | 16,32 €                  |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                          |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Christian Goldschwend**

Börner Ihr Hausmakler GmbH  
Adalbert Stifterstr. 21/2/39  
1200 Wien

H +43 664 123 09 90







## Objektbeschreibung

Diese beiden Wohnungen, Top 9 und 10, liegen im Hochparterre eines im Jahr 1907 errichteten und inzwischen inkl. DG-Ausbau komplett sanierten Altbaus, und sind seit 01.08.1995 als Top 9-11 unbefristet vermietet. Die seinerzeit vermietete Fläche beträgt laut Mietvertrag 98,34m<sup>2</sup>. Im Jahr 2012 erfolgte die Begründung von Wohnungseigentum, wobei aus den bezeichneten Flächen die Wohnungen Top 9 (47,86m<sup>2</sup>) und Top 10 (41,68m<sup>2</sup>) als zwei unabhängige Wohnungseigentumsobjekte mit zeitgemäßem Grundriss geschaffen wurden. Diese Teilung sowie die geplanten Umbauten wurden aufgrund des noch aufrechten Mietvertrages bis dato noch nicht durchgeführt.

Die Vorschreibung an die Mieter beträgt derzeit EUR 448,79 (EUR 263,20 Hauptmietzins und EUR 144,79 Betriebskosten, beides zzgl. 10% USt), der Beitrag zur Reparaturrücklage beträgt 217,16.

*Fordern Sie noch heute unser Detailexposé an, welches die genaue Adresse, den Grundriss, alle Daten, sowie weitere Informationen zur Lage enthält. Denken Sie bei Ihrer Anfrage bitte daran, Ihren vollen (Firmen-)Namen und alle Kontaktdaten anzugeben, damit wir Sie als ernsthaften Interessenten qualifizieren können.*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### Infrastruktur / Entfernungen

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <2.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <3.000m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap